

Bielsk Podlaski, 14 listopada 2023r.

Gp.6840.7.2023

**Rada Miasta
Bielsk Podlaski**

Wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Uzasadnienie

1. Potrzeba i cel wydania uchwały

Ustawą z dnia 26 maja 2023r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1463) została znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.) w zakresie nabywania prawa własności nieruchomości przez ich użytkowników wieczystych. Do ustawy wprowadzono przepisy epizodyczne związane z przyznaniem użytkownikom wieczystym roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na ich rzecz. Zgodnie z art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie tego przepisu może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz z wyłączeniem określonych w przepisie kategorii nieruchomości. Roszczenie to nie przysługuje, jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997r., jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Zostały wyłączone spod roszczenia grunty wykorzystywane na prowadzenie ogrodów działkowych, a także grunty położone na terenie portów i przystani morskich.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego w art. 198i ust. 1 ustawy został zawarty przepis kompetencyjny upoważniający radę gminy do określenia w drodze uchwały szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych lub do udzielenia organowi wykonawczemu upoważnienia do indywidualnego określenia tych warunków w drodze zarządzenia. Na podjęcie uchwały przewidziany został termin 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej tj. od dnia 31 sierpnia 2023r.

W razie niepodjęcia uchwały będą miały zastosowanie ustawowe zasady określenia ceny nieruchomości przewidziane dla wykupu nieruchomości Skarbu Państwa. Cenę gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, podlegającego obligatoryjnemu zbyciu na rzecz użytkownika wieczystego ustala się:

- 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

2. Aktualny stan obszaru regulowanego uchwałą

W art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały określone ogólne warunki sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego występującego z żądaniem sprzedaży. Ustawa jednoznacznie wskazuje, jakie nieruchomości podlegają sprzedaży, jeżeli z wnioskiem wystąpi użytkownik wieczysty. Rada gminy została upoważniona do określenia w uchwale szczegółowych warunków sprzedaży, przez które w szczególności należy rozumieć określenie sposobu ustalenia ceny. Zgodnie z art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. W projekcie uchwały została zawarta propozycja ustalenia ceny nieruchomości gruntowej zbywanej na rzecz użytkownika wieczystego w trybie roszczenia w wysokości odpowiadającej jej wartości rynkowej. Taki sposób ustalenia ceny umożliwi uzyskanie jak najwyższych wpływów ze sprzedaży nieruchomości do budżetu miasta. Ponadto, z uwagi że większość nieruchomości, które mogą być objęte roszczeniem sprzedaży jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, przyjęcie ceny na poziomie wartości rynkowej gruntu wyeliminuje ryzyko uprzywilejowania przedsiębiorcy. W takim przypadku sprzedaż nieruchomości nie będzie wiązała się z udzieleniem przedsiębiorcy pomocy publicznej.

3. Skutki społeczne

Uchwała określająca szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych jest adresowana do wszystkich użytkowników wieczystych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski oddanych w użytkowanie wieczyste, w odniesieniu do których może zostać złożone roszczenie o sprzedaż. Określenie w uchwale warunków zawarcia umowy sprzedaży, a w szczególności określenie sposobu ustalenia ceny sprzedaży, pozwoli użytkownikom wieczystym nieruchomości mającym ustawowe roszczenie o ich nabycie na podjęcie decyzji, czy z tego uprawnienia skorzystać.

4. Skutki finansowe

Skutki finansowe przedmiotowej uchwały są trudne do ustalenia i zależne od liczby użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się na nabycie nieruchomości gminnych w trybie żądania sprzedaży. Skutkiem niepodjęcia uchwały będzie stosowanie zasad ustawowych obowiązujących w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa. Cena gruntu podlegającego obligatoryjnemu zbyciu na rzecz użytkownika wieczystego określona ustawowo odpowiada w przypadku płatności jednorazowej -20-krotności dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Dla przykładu można wskazać, że w zależności od obowiązujących stawek procentowych opłaty rocznej (0,3 %, 1%, 3 %) występującej z roszczeniem użytkownik wieczysty za własność gruntu zapłaci wówczas równowartość 6%, 20% i 60% aktualnej na dzień zbycia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

5. Źródło finansowania

Źródłem finansowania jest budżet Miasta Bielsk Podlaski – Wydatki – Dział 700 Rozdział 70005 § 4300.

Podstawę do ustalenia ceny gruntu zbywanego na rzecz użytkownika wieczystego stanowi wartość rynkowa gruntu określona przez rzeczoznawcę majątkowego. W art. 198j ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały zawarte regulacje wykorzystania za podstawę ustalenia ceny gruntu zbywanego na rzecz użytkownika wieczystego występującego z roszczeniem wartości nieruchomości, która była podstawą ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli w okresie 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie znowelizowanych przepisów użytkownik wieczysty przyjął ofertę nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zawartą w wypowiedzeniu albo właściwy organ nie odmówił aktualizacji tej opłaty na żądanie użytkownika wieczystego.

W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski większość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego została zaktualizowana w roku ubiegłym, a więc przed upływem 12 miesięcy od dnia wejścia w życie znowelizowanych przepisów. Sporządzone do celów aktualizacji operaty szacunkowe będą zatem stanowiły podstawę do ustalenia ceny sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego występującego z roszczeniem. Tylko w nielicznych przypadkach będzie zachodziła potrzeba sporządzenia nowych wycen nieruchomości. Środki finansowe niezbędne dla oszacowania wartości nieruchomości będą pochodziły z przewidzianych w budżecie miasta środków na wycenę nieruchomości.

W załączeniu:

- Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski oddanych w użytkowanie wieczyste

BURMISTRZ MIASTA

Jarosław Borowski